



TITLE:

# 現代アメリカの農地所有構造

AUTHOR(S):

中野, 一新

---

CITATION:

中野, 一新. 現代アメリカの農地所有構造. 経済論叢 1996, 157(1): 143-169

ISSUE DATE:

1996-01

URL:

<https://doi.org/10.14989/45039>

RIGHT:

# 經濟論叢

第157巻 第1号

尾崎芳治教授記念號

---

献 辞	菊 池 光 造	
資本循環と資本類型	渡 辺 尚	1
イギリス土地貴族デヴォンシャ公爵の アイルランド所領経営	本 多 三 郎	29
J. F. ジェルム「19世紀フランスにおける 雇用と労働力」の検討	清 水 克 洋	60
『資本論』における一般的・ 歴史的範疇について	梅 垣 邦 胤	80
ドイツ大土地所有史小論	加 藤 房 雄	96
ナチ経済とアメリカ大企業	西 牟 田 祐 二	119
現代アメリカの農地所有構造	中 野 一 新	143

尾崎芳治 教授 略歴・著作目録

---

平成8年1月

京 都 大 学 経 済 学 会

## 現代アメリカの農地所有構造

中 野 一 新

### I 課 題 と 資 料

アメリカ農業はこの20余年間に空前の農業活況期と、それに続く大不況期とを経験し、その過程でいちじるしい構造変容をとげた。本稿では主として1970年代(活況期)と1980年代(不況期)に顕在化した農地所有構造にかかわる新たな事象を可能な限り掘り起こし、土地問題の側面から現代アメリカ農業の構造変化の実相に迫ってみたい。

幸い合衆国商務省センサス局より、近年、現代アメリカ農業の土地問題分析に役立つ格好の資料が公刊された。『農業経済・土地所有調査(1988年)』(Agricultural Economics and Land Ownership Survey: 1988, 以下では『土地所有調査』と略す)がそれである。この資料は、1987年合衆国農業センサスの本調査実施後に取り組まれた関連調査の結果をまとめたもので、1990年に公表された<sup>1)</sup>。

『土地所有調査』は、全国規模で農業経営者(farm operator)サイドと地主(landlord)サイドの双方から、農場の財務状況や土地所有事情などを調査した点に特徴がある。5年ごとに実施される合衆国の通常の農業センサスは、農業経営者のみを調査対象にしているため、アメリカの農地地主の性格や彼らと農業経営者との農地をめぐる諸関係を分析することは困難である。確かに、

1) 『土地所有調査』の正式タイトルは次のとおり。U.S.D.C., 1987 Census of Agriculture, Vol. 3, Part 2 (Agricultural Economics and Land Ownership Survey: 1988), 1990 (以下 Land Ownership Survey と略す)。

1969年及び1978年農業センサスの関連調査——『農場財務調査』(Farm Finance Survey)——や1959年・1964年・1974年センサスのそれ——『農場負債調査』(Farm Debt Survey)——では<sup>2)</sup>、地主も調査対象に加えられたが、これらの調査データからは地主の“顔”は部分的ないし間接的にしか見えてこない。今回の『土地所有調査』の公表によって、現代アメリカにおける農地の所有・利用構造のおおまかな全体像を把握することが、はじめて可能となったのである。

なお、『土地所有調査』は、1988年末時点の農場の実態を把握するために、1989年に実施された。全米の農場を対象にしたサンプル調査だが、32,296名の農業経営者と彼らに農地を貸し付けている全地主47,132名を調査対象にしたおおがかりなもので(当初44,125名の農業経営者に調査表を郵送。有効回答回収率73%)<sup>3)</sup>、主要調査項目については州別、農業地帯別比較が可能のように設計されている。国土が広く地域によって作目や土地所有の歴史的条件が大きく異なる合衆国では、全国データのみで農地所有の動向を分析するにはおのずと限界があり、『土地所有調査』の地域別集計データはとりわけ貴重である。なお、次節以下の実証作業では、『土地所有調査』以外に、最新の1992年農業センサスを含む各年次の農業センサス結果や、合衆国農務省の各種調査データを分析素材に加えた。

## II 地代と地価の激しい変動

1970年当時、合衆国における全国平均の農地価格は1エーカー当たり200ドル弱であったが、1973年より爆発的に上昇し始め、農業活況期の最終段階である1982年には823ドルに達した(表1参照)。10年余で実に4倍強もはね上がった。

2) U.S.D.C., 1978 Census of Agriculture, Vol. 5, Part 6 (1979 Farm Finance Survey), 1969 Census of Agriculture, Vol. 5, Part 11 (Farm Finance), 1974 Census of Agriculture, Vol. 2, Part 2, Chap. 3 (Farm Debt), 1964 Census of Agriculture, Vol. 3, Part 4 (Farm Debt), 1959 Census of Agriculture, Vol. 5, Part 4 (Farm Mortgage Debt and Farm Taxes).

3) Land Ownership Survey, pp. A-1~A 3.

表1 合衆国における1エーカー当たり農地価格の推移

	農地価格	対前年比		農地価格	対前年比
1970	196ドル	3.2%	1982	823ドル	0.5%
1971	203	3.6	1983	788	△ 4.3
1972	219	7.9	1984	801	1.6
1973	246	12.3	1985	713	△11.0
1974	302	22.8	1986	640	△10.2
1975	340	12.6	1987	599	△ 6.4
1976	397	16.8	1988	632	5.5
1977	474	19.4	1989	661	4.6
1978	531	12.0	1990	668	1.1
1979	628	18.3	1991	681	1.9
1980	737	17.4	1992	685	0.6
1981	819	11.1	1993	700	2.2

注) 農地価格には建物価格が含まれる。以下の表および図も同じ。

出所) J. Jones & P. N. Canning, Farm Real Estate: Historical Series Data: 1950-92,  
U.S.D.A., Statistical Bulletin, No. 855, May 1993, p. 3.

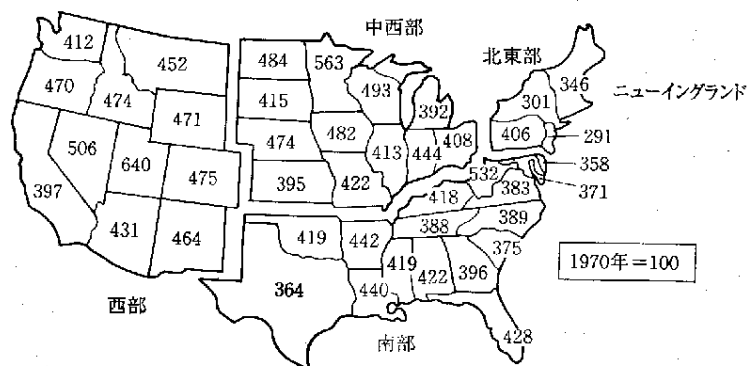
たことになる。ところが、地価はこの年を境にして反落に転じ、農業不況が底をつく1987年には599ドル、ピーク時よりも27%も落ち込み、その後も低迷を続けている。

次にこの間の地価変動を地域別に比較してみると(図1参照)、農業活況期には全米各地の地価は3倍から6倍も上昇し、ついで不況局面に転じると、都市開発の急速に進む東部諸州をのぞくほとんどの地域で、大幅に反落したことがわかる。なかでも、中西部諸州の地価下落はすさまじい。1982年から87年までの5年間に地価が半値以下に急落したアイオワ、ミネソタ両州(1エーカー当たり地価が前者は1889ドルから786ドルへ58%、後者は1272ドルから587ドルへ54%下落)を筆頭に、ほとんどの州で30%から40%も値下がりしている。

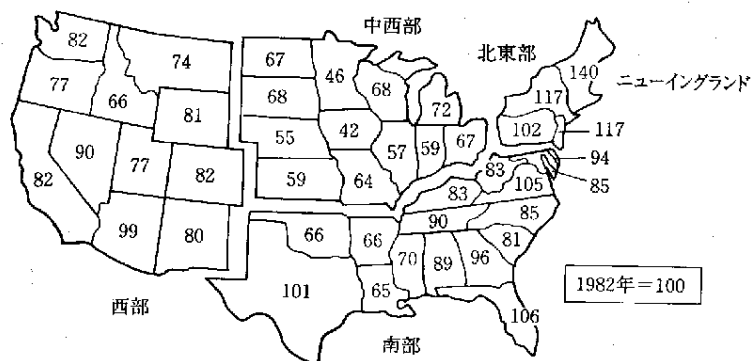
では、一体このめまぐるしい農地価格の変動の原因はどこにあるのだろうか。この問いに解を与える鍵は次のような事情にある。

周知のように、1972年に襲った世界的な天候不順による凶作と、同年から本格化する旧ソ連による輸入穀物の大量買付けが引き金となって、国際農産物市

図1 全米各州の農地価格変動率  
 〈地価上昇期：1970年～82年〉



〈地価下落期：1982年～87年〉



注) ニューイングランドのみ6州の平均値  
 出所) 表1に同じ。

場は長らく続いた過剰基調から逼迫基調へ転じた。これを契機にアメリカの農業経営者たちは増産につぐ増産に走り、同国の穀物輸出量は70年代初頭の4000万トン台から1億トン台にまで急伸した。ところが、1981年に発足したレーガン政権はカーター時代の国際金融政策を軌道修正し、ドル安からドル高政策へ転じたために、アメリカ産農産物は国際市場でたちまち割り高になってしまった。1980年前後より、EC諸国が域外への穀物輸出国に転じたことも重なって、アメリカの穀物輸出量はいっきょに6000万トン台にまで後退し、過剰在庫が1億トンを超す事態に見舞われた。70年代には穀物価格の高騰により格段に潤った中西部穀倉地帯が、今度は最大の打撃をこうむることになったのである<sup>4)</sup>。

表2 主要農業州における農地1エーカー当たり定額金納地代の推移 (単位:ドル)

		1970	1975	1980	1982	1984	1986	1988	1990
北 東 部	ニューヨーク	11.8	17.1	27.1	—	30.0	26.6	29.4	25.9
	ペンシルベニア	11.9	21.2	31.2	37.6	38.8	34.8	43.8	44.1
中 西 部	ウィスコンシン	18.6	27.9	45.0	53.3	56.1	43.7	50.3	56.9
	インディアナ	29.6	56.2	94.0	98.7	93.6	83.1	73.9	83.1
	イリノイ	35.6	56.5	99.0	112.8	120.0	100.1	83.2	98.2
	アイオワ	32.6	58.8	96.0	106.1	109.2	83.0	82.1	96.0
	ノースダコタ	8.5	16.6	24.1	27.3	27.4	26.9	25.4	24.3
	カンザス	14.4	25.1	30.6	34.0	34.1	30.3	30.6	—
南 部 大西洋岸	バージニア	14.7	16.9	27.8	36.6	33.3	30.2	28.7	30.1
	ジョージア	15.5	23.9	30.7	29.9	28.9	25.4	26.8	23.8
中部南東	ケンタッキー	19.0	27.5	45.8	52.3	47.1	46.0	42.9	38.0
	ミシシッピ	17.5	23.5	34.9	39.1	35.3	28.5	30.4	26.2
中部南西	オクラホマ	12.6	20.9	26.5	32.3	27.8	26.5	24.3	27.2
	テキサス	10.1	14.9	21.1	25.2	22.6	20.2	20.5	20.1

注) カンザス、オクラホマ、テキサスの3州は耕地(非灌漑地)1エーカー当たり地代。

出所) J. Jones & R. W. Hexem, Cash Rents for Farms, Cropland, and Pasture: 1960-89, U.S.D.A., Statistical Bulletin, No. 813, Oct. 1990, pp. 8-38, U.S.D.A., Agricultural Resources: Agricultural Land Values and Markets, June 1990, pp. 12-14.

4) 1980年代の合衆国の農業不況については、D. Goodman & M. Rederift (ed.), The International Farm Crisis, 1989 に詳しい。拙稿「アメリカ農業の構造変化と戦後最大の農業不況〈F〉」、『経済』第285号、1988年1月も参照。

表2は主要農業州における農地1エーカー当たりの定額金納地代の推移をたどった表である。どの州の地代も80年代前半まで大幅に上昇し、その後反落しているが、とりわけ中西部諸州の変動が著しい。例えば、穀倉地帯の農業を代表するイリノイ州では、1970年～84年間に金納地代は35.6ドルから120.0ドルへ3.4倍、アイオワ州でも32.6ドルから109.2ドルへ3.3倍もはね上がっている。農業地代水準のこうした高騰は、さきにふれたこの時期における農産物価格、とりわけ穀物価格の高騰と照応する。80年代中葉以降における農業地代水準の下落と穀物価格急落との関係も同様である。つまり、農業活況期には農産物価格上昇による農業地代収入の上昇、地代収入上昇による地価上昇という高地価メカニズムが機能し、その後の不況期には農産物価格の下落に起因する低地価メカニズムが機能して、地価下落を招いたことをさきの表2は裏付けている。

ところで、農業が盛況だった70年代には、多くの農業経営者が規模拡大を指向したが、農地価格もまた急騰したため、自己資金による農地購入にはおのずと限界があった。そこで、彼らは所有農地の資産価値（簿価）が地価上昇によって連年膨張するという有利な条件を活用して、土地抵当融資による農地購入に殺到した。農業経営者たちは農産物価格と地価の続騰を当て込んで、融資限度枠ぎりぎりまで金融機関から資金を借り入れて農地を買い足し、規模拡大による増収を狙った。だが、80年代に入り突如農業不況に見舞われると事態は一変した。担保物権の資産価値の目減りによって負債返済能力が低下し、彼らの多くはたちまち経営難に陥ってしまった。表3に示すように、1980年代初頭には1兆ドルを超えていた農場資産総額は、またたくまに8000万ドル代にまで縮減し、農場負債・資産比 (farm debt/asset ratio) は全国平均でも20%を大きく超えるに至った。なかでも、不況のダメージが一番大きかった中西部の場合、ピーク時の農場負債・資産比は30%を優にオーバーしていた。

滞納や返済不能につながるこうした借手サイドでの弁済能力の低下は、金融機関サイドからすると不良債権の累積にはかならない。農務省の調査によると、



表3 農場資産額と農場負債額の推移 (単位: 億ドル)

	農場資産 総 額 (A)	農 場 負 債 額			農場負債 ・資産比 (B/A)
		総 額 (B)	不 動 産 負 債 額	非不動産 負 債 額	
1970	3,243	528	305	223	16.3%
1975	5,755	915	499	416	15.9
1980	10,892	1,787	975	812	16.4
1982	10,568	2,031	1,113	918	19.2
1984	9,759	2,043	1,123	920	20.9
1986	8,480	1,666	959	707	19.7
1988	9,568	1,485	829	656	15.5
1990	9,962	1,451	784	667	14.6

注) 非不動産負債額にはCCC融資は含まない。

出所) U.S.D.C., Statistical Abstract of the United States: 1992, p. 648.

地価下落に起因する不良債権の肥大化を理由にして、連邦預金保険会社(FDIC)に「問題銀行」(problem bank)の烙印を押された農業銀行は1986年時点で594行、当時の全農業銀行の16%に及ぶ。倒産をよぎなくされた農業銀行だけでも、1983年から86年までの間に175行に達しており、しかも、そのうちの106行までが中西部に集中している<sup>5)</sup>。

なお、さきの表3をみると、農場負債額は1984年をピークにして、その後急速に減額し、農場負債・資産比も大幅に低下しており、農場の経営状況がいちはやく好転したかのようなのである。だが、決してそうではない。戦後最大の農業不況に直面して、多数の農民が難渋しているさなかに、金融機関は債権の焦げ付きを恐れて強引な取立てに狂奔し、農民が希望する借替えや新規融資を極力制限したため、農場負債額が大幅に圧縮されたにすぎないのである。

### III 合衆国の農地所有構造の変容

合衆国農務省のR. ラインセルとB. ジョンソンは、アメリカにおける農地の所有構造を包括的に分析するために、1949年と1959年の農業センサス・デー

5) U.S.D.A., Agricultural Finance, March 1987, p. 34, pp. 39-40.

表4 合衆国における農地所有構造の推移

		実 数				
		1949	1959	1969	1978	1987
全 農 地 面 積		1,158	1,120	1,060	1,026	964
経農 営 者業	小 計	847	791	721	673	613
	自 作 地	773	738	665	622	562
	貸 付 地 (A)	74	53	56	51	51
非農業経営者の貸付地(B)		311	329	339	353	351
全貸付地 (A + B)		385	382	394	404	402
(B) / (A + B)						

注) (1) 農業経営者の貸付地面積は、農業経営者の所有面積から自作地面積を差し引いて算出。

(2) 1949年と1959年のマネージャー経営面積はすべて自作地に算入。

出所) R. D. Reinsel & B. Johnson, Farm Tenure and Cash Rents in the United States, 1969 Census, Vol. 2, Chap. 3, pp. 34-37.  
1978 Census, Vol. 1, Part 51, pp. 124-127.

タを用いて興味ある推計を試みた<sup>6)</sup>。農業経営者のみを調査対象とする通常の農業センサスでは、非農業経営者が所有する農地面積を捕捉することが不可能なため、全農場の借地総面積から農業経営者の貸付地面積（農業経営者の所有面積マイナス自作地面積）を差し引いて、非農業経営者の貸付地面積（即ち所有地面積）を推計する方法がそれである。この推計方法では次の2点——①自作地以外の農業経営者の所有農地はすべて貸し付けられていること、②非農業経営者の所有農地はすべて農業経営者に貸し付けられていること——を前提としており、現実の農地所有・利用状況とはいくぶんずれを生じるが<sup>7)</sup>、通常のセンサス・データをもとにして農地の所有構造の趨勢を検証するための、なかなか有効な方法である。そこで筆者は彼らが用いた推計方法を1969年以降のセンサス・データにも援用して表4を作成したが、この表からいくつかの重要な

6) R. D. Reinsel & B. Johnson, Farm Tenure and Cash Rent in the United States, U.S.D.A., Agricultural Economic Report, No. 190, 1970, p. 2, p. 5.

7) 例えば、非農業経営者の所有農地の一部が誰にも貸し出されないで不耕作状態にある場合や、非農業経営者の貸付地の一部が農業センサスで定義づけられている「農業経営者」以外の者に貸し出されている場合が、現実には散見されるからである。

—1949年～1992年—

(単位：百万エーカー，%)

構 成 比						
1992	1949	1959	1969	1978	1987	1992
943	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
595	73.2	70.6	68.1	65.6	63.6	63.1
540	66.8	65.9	62.8	60.6	58.3	57.2
55	6.4	4.7	5.3	5.0	5.3	5.9
348	26.8	29.4	31.9	34.4	36.4	36.9
403	33.2	34.1	37.2	39.4	41.7	42.8
	80.7	86.3	86.0	87.4	87.2	86.3

非農業経営者の貸付地面積は、全農場経営面積から農業経営者の所有地面積を差し引いて算出。

(3) ハワイ・アラスカ両州はのぞく。

U.S.D.A., Agricultural Economic Report, No. 190, 1970, p. 2, p. 5.

1987 Census, Vol. 1, Part 51, p. 49, pp. 218-219.

1992 Census, Vol. 1, Part 51, p. 53, pp. 253-254.

事実を読み取ることができる。

まず第1に、合衆国全体の農地面積がこの40余年間に11.6億エーカーから9.4億エーカーへ2億エーカー以上縮減した事実注目したい。農業センサスで捕捉される農地面積が減少した一因は、センサスの“農場”定義が変更されたことによるが(センサスでいう“農場”の下限水準の引上げ)<sup>8)</sup>、農地の減少の大半は都市開発や土壌の疲弊等による耕境の後退に起因する。

第2に、全農地面積に占める貸付地の比率が戦後一貫して上昇しており、1992年には43%に達している。この表と同じ方法を各州ごとに援用し、貸付地の割合を算出してみると、穀倉地帯の3州が断然高く——イリノイ州62%、カンザス州55%、アイオワ州53%——、カリフォルニア州の50%とテキサス州の49%が上記3州に続いている。いずれもアメリカを代表する農業州であり、こうした州ほど貸付地率が高いのは興味深い。

8) 1974年農業センサスから採用されている「農場」の現行定義は、農産物販売額が1000ドル以上の農場。それ以前のセンサスの定義は、経営面積が10エーカー以上で農産物販売額が50ドル以上の農場、ないしは経営面積が10エーカー未満で販売額が250ドル以上の農場。U.S.D.C., 1982 Census of Agriculture, Vol. 1, Part 51, p. V.

第3に、農業経営者自身が所有する農地の割合が、この40余年間に全農地の73%から63%へ10%も低下し、いまでは合衆国全体の農地の40%弱は非農業経営者の手に移転している事実も見逃せない。しかも、貸付地だけについてみると、その86%までが非農業経営者によって所有されており、農業経営者が貸付けている農地はわずかである。

以上のように、ラインセルらの推計方法を援用することによって、現代アメリカでは全農地の40%以上が貸付地であることは容易に推定できるが、その貸し主即ち地主 (landlord) の正体は、この方法では一向につまびらかにならない。そこで、『土地所有調査』のデーターを最大限活用して、現代アメリカの農地地主像をさまざまな角度から浮彫りにしてみたい。同調査結果によると、1988年12月末時点の合衆国の全所有農地 5 億8025万エーカーのうち、その74% (4 億2883万エーカー) を159.0万人の不耕作地主 (landlords not operating farms) が所有し、17% (9724万エーカー) を15.6万人の耕作地主 (landlords operating farms) が所有している。そして残りの9% (5418万エーカー) が公的地主 (public landlords) の所有地である——連邦政府有地2231万エーカー、州政府有地2596万エーカー、鉄道会社有地100万エーカー、インディアン保留地490万エーカー——<sup>9)</sup>。以下では上記三者のうち不耕作地主と耕作地主とを一括して「地主」と呼ぶ。資料の制約上、不耕作地主と耕作地主とを切り離して、各地主群の性格を検証することが困難なゆえ、174.6万人の「地主」の圧倒的部分 (人数の91%, 所有面積の82%) が不耕作地主であることを十分念頭において、実証作業を進めていく。

まず表5で農地の所有規模別に地主の性格をさぐっていかう。この表から一見して明らかなように、アメリカの170万余の農地地主のうちほぼ半数は所有規模が100エーカー未満の零細地主層で、彼らが所有する農地は全体のたった7%弱にとどまる。他方、500エーカー以上の18.9万人、約10%の地主は全所有農地の3分の2近くを取得しており、現代アメリカにおける農地地主の2極

9) Land Ownership Survey, p. 7, p. 197, p. A-3.

表5 地主の人数と所有面積の所有農地規模別分布 (1988年)

	地 主 人 数		地 主 所 有 面 積	
	実 数	構成比	実 数	構成比
総 数	17,460百人	100.0%	52,607万エーカー	100.0%
50エーカー未満	5,057	29.0	1,139	2.2
50~100	3,415	19.6	2,442	4.6
100~180	3,511	20.1	4,747	9.0
180~260	1,609	9.2	3,455	6.6
260~500	1,980	11.3	7,050	13.4
500~1000	1,147	6.6	7,868	15.0
1000~2000	463	2.6	6,332	12.0
2000エーカー以上	278	1.6	19,574	37.2

出所) Land Ownership Survey, p. 7.

分化の傾向がはっきりと読みとれる。なかでも、所有農地が2000エーカー以上のわずか2万7千余(1.6%)の大地主層が所有農地全体の40%弱を所有している。この地主群の1農場平均所有面積は7000エーカーを優に超えており、合衆国ではひと握りの巨大農地地主が実在し、大量の農地を集中していることが確認できる。

また、今回の『土地所有調査』をつうじて、年商100万ドル以上の法人地主が5863社あり、その平均所有規模が4400エーカーに及ぶこと、農業地代収入が年間10万ドルを超す大地主が9917人おり、彼らの平均所有面積が7500エーカーにのぼること、こうした事実も判明してきている<sup>10)</sup>。なお、広範な零細地主層の対極に位置する大土地所有者のなかには、前節でふれた1970年代の地価高騰期に農地市場へ新たに参入してきた一群の投資家や土地投資会社なども含まれていると予想されるが、それを裏付けするマクロなデータはいまだ入手できていない<sup>11)</sup>。

10) Ibid., p. 7, p. 9.

11) 1970年代初頭以来、新たに農地市場へ参入してきた各種法人企業や投資家たちの投機的農地取得と農地貸付けの動向については、さしあたり、A. V. Krebs, The Corporate Reapers: The Book of Agribusiness, 1992, pp. 37-63を参照。

表6 地主の組織タイプ別比較 (1988年)

	地主人数		地主所有面積	
	実数	構成比	実数	構成比
総数	17,460百人	100.0%	52,607万エーカー	100.0%
個人	14,759	84.5	34,445	65.5
パートナーシップ	1,547	8.9	5,839	11.1
法人	656	3.8	9,611	18.3
(家族法人)	(278)	(1.6)	(5,757)	(11.0)
(非家族法人)	(378)	(2.2)	(3,854)	(7.3)
その他	498	2.8	2,712	5.1

出所) Land Ownership Survey, p. 7.

これまで農地の所有規模別に地主の性格を分析してきたが、次にやや角度をかえて組織形態別に地主の特徴をみていこう (表6参照)。最初に、地主の人数の面から比較すると、個人及びパートナーシップ地主 (以下では両者を一括して個人地主と呼ぶ) が90%を超え、法人地主は4%弱にすぎないが、所有面積で比較すると後者だけで18%にのぼる。もっとも法人地主の過半は家族法人であり、非家族法人地主だけを取り出すと、現時点では人数で2%、所有面積で7%ほどにとどまる。

次に、個人地主と法人地主の性格をより詳細に分析するため、地主を職種別に分類してみた (表7参照)。個人地主、法人地主いずれの場合でも、農業ないし農業関連事業に関係している者 (会社)、あるいは過去に関係した者 (引退者) は、地主全体の40%弱にとどまり、これまで全然農業にタッチしてこなかった者が60%強にのぼる。また、所有面積シェアでも、50%近くは農業に関係ない業種である。次に、個人地主のなかで過去に農業や農業関連事業にタッチした者 (引退者) を取りだしてみても、人数で26%、所有面積でも28%にすぎない。

他方、民間企業の労働者や公務員、各種専門家、そしてこれらの仕事からのリタイア組、このような農業経営に全然タッチしてこなかった農地地主が広範

表7 個人地主と法人地主の職種と所有面積の構成比 (1988年) (単位: %)

		地主人数		地主所有面積	
個人地主	農業経営者		8.4		18.4
	農業関連事業自営	38.4	3.6	52.4	6.2
	農業関連引退者		26.4		27.8
	民間企業被雇用者		16.8		10.9
	公務員		4.7		3.5
	非農業関連企業・専門職	61.6	9.3	47.6	9.1
	非農業関連引退者		25.9		20.0
	その他		4.9		4.1
	計		100.0		100.0
法人地主	農業経営者	37.3	17.9	53.9	35.5
	農業関連事業		19.4		18.4
	非農産物製造・販売業		13.5		4.0
	金融・保険・不動産業	62.7	17.6	46.1	15.6
	その他事業		31.6		26.5
	計		100.0		100.0

注) 個人地主にはパートナーシップ地主を含む。

出所) Land Ownership Survey, p. 9.

に実在するのはどうしてだろうか。この問いにヒントを与えるデータが『土地所有調査』に公表されている。農地の取得理由別に農地所有面積の分布を示した表8がそれである。農業経営者の場合、相続や贈与によって取得した農地面積の割合は16%にとどまるが、非農業経営者の場合は38%にのぼる。ことに個人の相続・贈与による取得割合は、前者の17%に対して後者は42%と格段に高い。L. P. シェルツが明快に指摘しているように<sup>12)</sup>、70年代における農地価格の高騰によって、農場の資産価値が途方もなく膨張したため、農業を継がない子女たちのなかでも、親の農場資産の相続権を放棄する者が少なくなったことを、この数値は明瞭に物語っている。農業後継者に限った農場資産の相続

12) L. P. Schertz & Others, Another Revolution in U. S. Farming?, U.S.D.A., Agricultural Economic Report, No. 441, 1979, pp. 301-302.

表8 取得理由別農地所有面積の構成比 (1988年) (単位: %)

		他人より 購入	親戚より 購入	相続・贈与	その他	所有総面積
農業経営者	総数	58.5	21.6	16.3	3.6	100.0
	個人	56.6	23.5	17.0	2.9	100.0
	法人	68.6	11.3	11.9	8.2	100.0
	その他	71.6	2.5	22.6	3.3	100.0
非農業経営者	総数	40.2	12.0	38.4	9.4	100.0
	個人	41.3	13.4	41.6	3.7	100.0
	法人	39.1	7.1	22.4	31.4	100.0
	その他	29.2	6.8	41.9	22.1	100.0

注) 個人にはパートナーシップを含む。

出所) Land Ownership Survey, pp. 233-235.

が難しくなったうえ、後継者が他の兄弟姉妹の相続農地を買い取りたくても、あまりに高値で手がだせなくなったため、非農業者の相続農地を借り受けるケースが拡大してきたのである(後述)。

この点とかわかって『土地所有調査』はいまひとつの興味あるデータをわれわれに提供してくれる。地主の居住地と貸出し農場の位置との関係を示す一連のデータがそれである。表9に示したように、163万の個人地主のうち15万余の耕作地主を含む約60万の地主(37%)は、自分が所有しかつ貸し付けている農場の敷地内にそのまま居住しているが、残りの60%強の地主は他の場所に居住している。後者には、農業経営からリタイアしたのちに自分が所有する農場を離れた者や、早くに離農して農外労働に従事する者、農場の所有権は有するが一度も就農したことのない者等々を含むが、いまでは彼らの半数近く(44%)が都市部に居住していることを、この表から確かめられる。また、同じ表で居住地と貸付農場との距離別に地主の分布を比較すると、貸付農場から50マイル以上離れた場所に居住している地主が22%もあり、彼らが手にする農地だけで全所有農地の30%近くにのぼる。いまでは遠方への離村地主や都市に働きに出て農外の仕事に専念する地主が、現代アメリカの農地地主のなかで多数派を形



表9 地主の居住地と貸付農地との関係 (1988年)

		地 主 人 数		地 主 所 有 面 積	
		実 数	構成比	実 数	構成比
	個人地主総数	16,306百人	100.0%	40,284万エーカー	100.0%
の居 場住 所地	貸 付 農 場	5,985	36.7	10,809	26.8
	その他の農場	1,741	10.7	5,399	13.4
	農 村 地 域	1,399	8.6	2,597	6.5
	都 市 地 域	7,181	44.0	21,479	53.3
農居 場住 地と 距離	貸 付 農 場	5,985	36.7	10,809	26.8
	5 マイル未満	2,792	17.1	4,983	12.4
	5～25	2,977	18.3	9,876	24.5
	25～50	920	5.6	3,073	7.6
	50～150	1,084	6.7	2,961	7.4
	150マイル以上	2,548	15.6	8,582	21.3

注) 個人地主総数にはパートナーシップ地主を含む。

出所) Land Ownership Survey, p. 9.

成しそうな勢いである。

かつてのアメリカでは、農業階梯 (agricultural ladder) 論者たちがしばしば指摘したように<sup>13)</sup>、農地の主たる貸し手は当該地域に居住する農業引退老人たち、主たる借り手は農業経営を開始してから比較的日の浅い農業青年たちであった。父子契約のもとで親子間の賃貸借や近隣の者同士の賃貸借が大勢を占めており、アメリカ農村社会では、血縁のないし地縁の深い賃貸借が長らく主流を占めてきた<sup>14)</sup>。ところが、近年になって、農地の所有権及び利用権移転の血縁のないし地縁の性格がしだいに薄れ、同国の農地市場はローカル

13) 例えば R. Barlowe & J. F. Timmons, What Happened to the Agricultural Ladder?, Journal of Farm Economics, Vol. 32, No. 1, 1950, pp. 30-47. B. T. Inman & W. H. Fippin, Farm Land Ownership in the United States, U. S. D. A., Miscellaneous Publication, No. 699, 1949, pp. 1-77.

14) こうした現象をとらえて、農業階梯論者たちは次のように主張してきた。借地からスターとした農業青年たちの多くは、経営が軌道に乗ってくると借入地をじょじょに買い上げて自作地化し、所有と経営と労働の三位一体化したアメリカ本来の家族農業経営者へ成長していく。やがて、彼らが高齢化し労働能力が低下してくると、今度は次世代の農業青年たちに自作地の一部を貸し出して地自作化し、ついには農業経営から引退する段階で地主に純化する。こうしたサイクルの繰り返しを保障する農業構造こそ、合衆国の家族農業経営者を永久に再生産する条件であると。

なものからよりナショナルなものへと推移しつつある。そして、農地の所有・利用構造のこうした変化は、のちにとりあげる地代形態にも影響していくことになる。

#### IV 所有と経営の分離と大経営による土地集中

1949年から1990年までのほぼ40年間をとおして、自作農 (full owner) と小作農 (tenant) の経営面積は総じて減少し、自小作農 (part owner) のそれは漸増してきた。また、自作地と借地を比較すると、前者の比率が低下し後者が上昇する趨勢にあることは表10から自明であろう。ことに、地価が高騰した70年代には、購入よりも借地による経営規模の拡大に拍車がかかり、自作地と借地の割合は6:4の水準に近づいた。その後も借地率の増加基調は継続し、現在では自作地57%、借地43%の域に達している。

また、この間一貫して自作農と小作農の経営面積が縮小し、自小作農のそれが拡大しており、現在では全経営面積の56% (自作地26%と借地30%) が自小作農の手で耕作されている。しかも、重要なのは、自小作農の経営面積全体に

表10 自作地面積と借地面積の推移——1949年～1992年—— (単位: %)

		1949	1959	1969	1978	1987	1992
経営総面積		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
自作地	自作農	45.2	40.6	35.4	33.1	33.0	31.4
	自小作農	21.6	25.3	27.4	27.5	25.3	25.9
	(小計)	(66.8)	(65.9)	(62.8)	(60.6)	(58.3)	(57.3)
借地	自小作農	14.9	19.6	24.4	27.4	28.6	29.8
	小作農	18.3	14.5	12.8	12.0	13.1	12.9
	(小計)	(33.2)	(34.1)	(37.2)	(39.4)	(41.7)	(42.7)
自小作農借地率		41.0	43.6	47.0	49.9	53.0	53.6

注) (1) 1949年と1959年のマネージャー経営面積はすべて自作地に含める。

(2) ハワイ・アラスカ両州はのぞく。

出所) 表4に同じ。

占める借地面積の割合が、40年前には40%程度だったのに、いまでは54%にまで上昇している事実である。

自作地と借地の割合を地域別に比較すると、今日ではイリノイ州の借地率62%を筆頭に、カンザス州55%、アイオワ州53%と、いずれも穀倉地帯の諸州が上位を独占している。中西部全平均の借地率も47%と、全米各地域のなかで群を抜いて高い水準を記録している。

ところで、農地の所有と経営の分離は、B. H. レーニンやK. カウツキーも随所で指摘しているように<sup>15)</sup>、借地とならんで抵当債務によっても進展していることに留意する必要がある。幸い『土地所有調査』には借地と抵当債務の二様の形態をとって進展している農地の所有と経営の分離状況を、ひとまず包括的に把握しうるデータが公表されており、このデータを整理・加工して表11を作成した。

自作地と借地の数量をそれぞれ価額で表示した今回の調査結果によると、1988年時点の合衆国全体の農地総価額は5753億ドル、そのうちの61%、3527億ドルが自作地価額、39%、2226億ドルが借地価額である。また、3527億ドル相当の自作地の一定部分を担保物権にして、農業経営者は種々の土地抵当融資を受けている<sup>16)</sup>。農場負債額は土地を抵当に入れて融資を受ける不動産負債額と、非不動産負債額とからなっているが、『土地所有調査』では両者を一括した農場負債額の数値しか公表されていない。そこで、本稿ではさしあたり『土地所有調査』で捕捉した農場負債総額のうちの半額(50%)が不動産負債額であるとみなして、表11の不動産負債額の構成比を算出してみた。前掲の表3に示しているように、農場負債総額に占める不動産負債額の比率は、同表に掲げたいずれの年も55%前後であり、ここでの推計値は、不動産負債額のウエイトを実

15) B. H. レーニン『農業と資本主義』『レーニン全集』第4巻、1954年、121-124ページ。K. Kautsky, Die Agrarfrage, 1899, 向坂逸郎訳『農業問題(上)』岩波書店、1946年、151-153ページ。

16) 土地抵当負債は、大規模経営者が主として負っている農地購入資金や経営改善資金調達のための負債と、中小農家が負っている生活資金や牛業資金確保のための負債とからなっているが、地価の高騰した70年代には、農地購入のための負債がとりわけ肥大化した。

表11 自作地および借地価額と不動産負債額 (1988年) (単位: 億ドル, %)

	実 数				構 成 比			
	農 地 総価額	自作地 価 額	借 地 価 額	不動産 負債額	農 地 総価額	自作地 価 額	借 地 価 額	不動産 負債額
総 数	5,753	3,527	2,226	481	100.0	61.3	38.7	8.4
北 東 部	370	261	109	20	100.0	70.5	29.5	5.5
中 西 部	2,215	1,152	1,063	221	100.0	52.0	48.0	10.0
南 部	1,947	1,313	634	130	100.0	67.4	32.6	6.7
山 地	497	318	179	48	100.0	63.9	36.1	9.6
太 平 洋 岸	723	483	240	62	100.0	66.8	33.2	8.6

注) (1) 農場負債額の50%を農場不動産負債額とみなして算出。

(2) ハワイ・アラスカ両州はのぞく。

出所) Land Ownership Survey, pp. 5-6, p. 158.

際よりもいくぶん過小に評価しているはずである。ともあれ、こうして算出されたおよその不動産負債額の農地総価額に占める比率は8%程度である。したがって、昨今のアメリカでは、事実上、所有と経営とが分離している農地の構成比は、借地による39%と抵当債務による8%とを加算した47%前後とみなしてよからう。

これを地域別にみると、イリノイ州73% (借地66%と抵当負債額7%)、アイオワ州67% (55%と12%)、ネブラスカ州64% (53%と11%) と、穀倉地帯諸州の構成比が群を抜いて高く、中西部全平均でも62% (52%と10%) に達している。合衆国本来の家族農業経営は所有と経営と労働の三位一体化を最大の特色とするが、長らく家族農業経営の“心臓部”と目されてきた中西部穀倉地帯において、農地の所有と経営の分離がきわだって進んでいる事実は注目に値する。

これまで、借地と抵当債務の二様の形態をとって、農地の所有と経営との分離が進展している事実に着目してきたが、重要なのはこの分離過程で、大規模経営への農地集中が急速に進んでいる事実である (表12参照)。増産体制下の70年代には規模拡大をはかるために、借地とならんで土地抵当融資による農地

表12 経営面積規模別にみた農地保有状況——1959年～1992年—— (単位: %)

	経 営 面 積					自作地	借 地
	1959	1969	1978	1987	1992	1992	1992
総 数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2,000 エーカー以上	39.8	42.8	45.5	48.0	50.4	49.7	51.2
1,000～2,000	9.6	11.6	13.0	14.4	14.7	12.1	18.2
500～1,000	12.2	13.9	14.4	14.4	13.7	12.3	15.4
260～500	14.7	14.0	12.3	10.7	9.7	10.5	8.6
100～260	17.4	13.3	10.7	9.0	8.2	10.5	5.2
100 エーカー未満	6.2	4.5	4.0	3.5	3.3	4.8	1.4

注) (1) 自作地面積と借地面積は例外農場を除いて算出。

(2) ハワイ・アラスカ両州はのぞく。

出所) 1969 Census, Vol. 2, Chap. 2, p. 61.

1978 Census, Vol. 1, Part 51, p. 2.

1987 Census, Vol. 1, Part 51, p. 16.

1992 Census, Vol. 1, Part 51, p. 18, pp. 99-100.

購入が広範に進展した。その結果、経営面積規模が1000エーカー以上の大経営が占める農地割合は大幅に増加し、いまでは2000エーカー以上を経営するわずか7.1万の大農場（全農場の3.7%）だけで、全農地のちょうど50%、1000エーカー以上層全体では65%を集中している。また、1000エーカー以上層の農地集中状況を農地の保有形態別に比較すると、自作地の62%に対し借地のそれは69%で、後者による土地集中は前者よりもさらに顕著である。現代のアメリカ農業における規模拡大が借地主導で展開されていることを示す動かし難い証拠である。

## V 分益地代から定額金納地代へ

1970年代における地価高騰は、土地抵当融資による農地取得や借地の拡大を促進しただけでなく、地代形態にも多大な影響を及ぼした。そこで、1969年および1978年農業センサスの関連調査（「農場財務調査」）と1988年の「土地所有調査」のデータをもとにして、地代形態の近年の動向を跡づける表13を作成し

表13 地代形態別貸付地面積の地域比較

(単位: %)

		定額金納	分 益	金納分益	そ の 他	全貸付地
総 数		65.3	29.8	3.2	1.7	100.0
一 九 八 八 年	北 東 部	86.3	5.5	0.8	7.4	100.0
	中 西 部	56.3	38.8	3.3	1.6	100.0
	南 部	72.1	23.3	3.3	1.3	100.0
	山 地	73.6	20.4	3.1	2.9	100.0
	太 平 洋 岸	69.1	28.1	2.1	0.7	100.0
	イ リ ノ イ	33.7	61.3	3.6	1.4	100.0
	ア イ オ ワ	50.7	43.4	4.9	1.0	100.0
	カ ン ザ ス	42.8	51.2	5.1	0.9	100.0
1970年		35.5	37.0	23.7	3.8	100.0
1979年		42.0	29.0	23.9	5.1	100.0

注) 1970年と79年は小作農への貸付地面積、1988年は自小作農および小作農への貸付地面積。

出所) 1969 Census, Vol. 5, Part 11, p. 23

1978 Census, Vol. 5, Part 6, p. 3

Land Ownership Survey, pp. 282-284.

てみた。1970年と1979年は小作農への貸付地、1988年は自小作農へのそれも含めた全貸付地に関するデータであり、前二者の数値と1988年のそれとの直接比較は困難だが、この間の地代形態の趨勢を検分することは可能である。

アメリカで長らく支配的であった分益小作農 (share tenant) への貸付地面積は、1970年から79年の間に37%から29%に縮小し、かわりに浮上してきた定額金納小作農 (cash tenant) が70年代末までに全貸付地の42%を占め、分益小作農から首位の座を奪った。この42%に金納・分益小作農 (cash-share tenant) の金納部分を加算すると、70年代末には、小作農へ貸付けている土地の過半で、金納地代が支払われるようになったのは確実であろう。

次に同じ表で1988年時点の地代形態の分布を確認しておこう。小作農への貸付地と自小作農へのそれとを合算した全貸付地に占める金納地代のシェアが65%、分益地代のそれが30%で、いまでは前者がほぼ3分の2の水準に達している<sup>17)</sup>。地域別に比較すると、中西部以外のすべての地域の金納貸付地シェア

は全国平均を上回っており、かつての分益地代の本拠地、南部でも、70%を優に超えている。周知のように、合衆国南部、とりわけオールド・サウス of 綿花地帯では、シェアロッパー制度に基礎を置くプランテーション経営が隆盛をきわめた時代には、地主が種子・肥料・農業等の費用の一部を負担する代償として、収穫物を小作農と地主との間で折半する分益地代が主要な地代形態であった。ところが、綿作の機械化が普及した第2次世界大戦直後の時期から、シェアロッパー制度は急激に衰微し始め、南部地方での地代形態は定額金納地代へいち早く推移していった<sup>17)</sup>。

他方、中西部の穀倉地帯では、収穫量の多少や当該農産物の価格変動によって地主の収入に変動をもたらす分益地代が、戦後も引き続き地代形態の主流をなしてきた。ところが、地価が高騰し農地の資産価値が膨張する70年代になって、分益地代形態は後退の兆をみせはじめ<sup>18)</sup>、1980年代末には同地域でも定額金納地代が過半を占めるに至った(前掲表13)。もっとも、イリノイ州をはじめとする穀倉地帯の主要農業州では、いまなお分益地代がかなり大きな比重を占めているので、近年の中西部における地代形態の動静をいまだ少し詳細に観察しておこう。

さきの1970年および79年の『農場財務調査』では、地代形態別に貸し手の動向を分析できる地域別データは公表されていないが、地主が取得する地代収入を、金納地代と貨幣額に換算した分益地代とに区分したデータは入手可能である。もとより、地主が負担する諸経費を含む分益地代の単位面積当たり金額(貨幣換算額)は、金納地代のそれよりはるかに高額なので、地主が取得する両地代額の構成比が、そのまま金納貸付地と分益貸付地の面積比率を表示するものでは決していない。ただ、両地代収入額の構成比の推移を追跡することに

17) 近年のアメリカでの地代形態の動向については、D. M. Rogers, *Leasing Farmland*, G. Wunderlich (ed.), *Land Ownership & Taxation in American Agriculture*, 1993, pp. 17-25 参照。

18) M. Clawson, *The Land System of the United States*, 1968, 小沢健二訳『アメリカの土地制度』大明堂, 1981年, 92-93ページ, 103-104ページ。

19) L. P. Schertz & Others, *op. cit.*, p. 301.

表14 中西部諸州における地代収入額の地代形態別構成比 (単位: %)

		地 代 総 入 額	定額金納 地 代	分益地代 <sup>1)</sup>	金納貸付地の 面積割合(1988)	
全 中 西 部	1970	100.0	19.6	80.4	56.3	
	1979	100.0	25.4	74.6		
	1988	100.0	46.5	53.5		
酪 農 地 帯	ウィスコンシン	1970	100.0	41.9	58.1	89.5
		1979	100.0	65.6	34.4	
		1988	100.0	72.2	27.8	
	ミ シ ガ ン	1970	100.0	32.8	67.2	80.3
		1979	100.0	52.1	47.2	
		1988	100.0	76.8	23.2	
	ミ ネ ソ タ	1970	100.0	44.6	55.4	74.3
		1979	100.0	45.6	54.4	
		1988	100.0	74.6	25.4	
と う も ろ こ し 地 帯	オ ハ イ オ	1970	100.0	17.9	82.1	61.9
		1979	100.0	23.4	76.6	
		1988	100.0	53.5	46.5	
	インディアナ	1970	100.0	9.0	91.0	47.1
		1979	100.0	24.4	75.6	
		1988	100.0	45.0	55.0	
	イ リ ノ イ	1970	100.0	7.1	92.9	33.7
		1979	100.0	12.4	87.6	
		1988	100.0	29.3	70.7	
	ア イ オ ワ	1970	100.0	21.3	78.7	50.7
		1979	100.0	25.2	74.8	
		1988	100.0	46.5	53.5	
	ネ ブ ラ ス カ	1970	100.0	22.8	77.2	68.5
		1979	100.0	24.8	75.2	
		1988	100.0	48.6	51.4	
小 麦 地 帯	カ ン ザ ス	1970	100.0	27.8	72.2	42.8
		1979	100.0	—	—	
		1988	100.0	33.5	66.5	
	ノースダコタ	1970	100.0	30.1	69.9	64.3
		1979	100.0	45.6	54.4	
		1988	100.0	60.4	39.6	
	サウスダコタ	1970	100.0	35.1	64.9	65.7
		1979	100.0	40.8	59.2	
		1988	100.0	50.8	49.2	

注) (1) 貨幣額に換算した分益地代

出所) 1969 Census, Vol. 5, Part 11, p. 28.

1978 Census, Vol. 5, Part 6, p. 16.

Land Ownership Survey, pp. 282-284.



よって、地代形態の趨勢を判定することだけは可能である。

表14は中西部諸州の地主が取得した地代総収入額を定額金納地代と分益地代とに大別し、両者の構成比を算出した表である（ただし、1988年については、金納・分益小作農と「その他」に分類されている小作農の地代内容が公表されていないため、金納小作農の地代額以外はすべて分益地代とみなして構成比を算出した。したがって、表14の1988年の金納地代収入額の構成比は現実より過小に、分益地代収入額のそれは過大に表示されている）。中西部のいずれの州でも、この20年ほどの間に金納地代の比率が大幅に上昇しており、いまではイリノイ、カンザス、インディアナの3州をのぞく中西部のすべての州で、貸付地の過半が金納貸付地に推移していることがわかる（表14の最右欄を参照）。また、上記3州についても、急テンポで金納地代の比率が上昇しており、早晚、金納貸付地が分益貸付地を上回るのは確実であろう。

今回の『土地所有調査』は、地代形態にかんするいまひとつの重要なデータをわれわれに提供してくれる。金納貸付地と分益貸付地の面積比を農地所有規模別に比較した表15がそれである。一方の極の50エーカー未満の零細土地所有者群と、他方の極の2000エーカー以上の大土地所有者群で金納貸付地が70%を超え、中間の4つの地主群のそれは60%前後の比率を示している。農業経営にたいする関心がすでに希薄な零細地主群と、事業対象として農地を取得し、そこからの安定した収益をつねに期待する巨大地主群とが共通して、金納貸付地

表15 地代形態別貸付地面積の所有規模別比較（1988年）（単位：%）

	定額金納	分 益	金納分益	そ の 他	全貸付地
50エーカー未満	72.4	21.0	2.4	4.2	100.0
50～180	62.9	30.6	3.9	2.6	100.0
180～500	56.0	37.6	4.3	2.1	100.0
500～1,000	58.7	36.7	3.4	1.2	100.0
1,000～2,000	60.9	34.8	3.2	1.1	100.0
2,000 エーカー以上	76.2	20.3	2.1	1.4	100.0

出所) Land Ownership Survey, pp. 279-281.

をより強く希望し、農民的性格を色濃く残している中間の地主群で、分益地代の比率が相対的に高いのは興味深い。

以上のように、近年、中西部諸州も含めて定額金納地代形態での農地貸付けが広範に普及し、分益地代形態でのそれが後景に退きつつあるが、それはある意味で当然のなりゆきである。“農業の黄金時代”と呼ばれた70年代に農地市場に新たに参入してきた利にさとい投資家たちにしても、上述した引退農民や都市に流出した大量の農地相続者たちにしても、農業経営それ自体にたいする関心は総じて希薄である。このような地主群が、農場の経営の仕方いかんではうまみはあるものの、収益リスクの大きい分益地代形態での土地貸付けを敬遠し、年々の農産物の収量や市場価格の変動に左右されずに定額の収益が保障される地代形態を選択するのは、理の当然である。農地市場の血縁性や地縁性が薄れてくるにつれて（先述）、地代形態もまた新たな土地事情に適合した形態へと推移していくのである。

## VI 農業地代と農地価格とのかい離

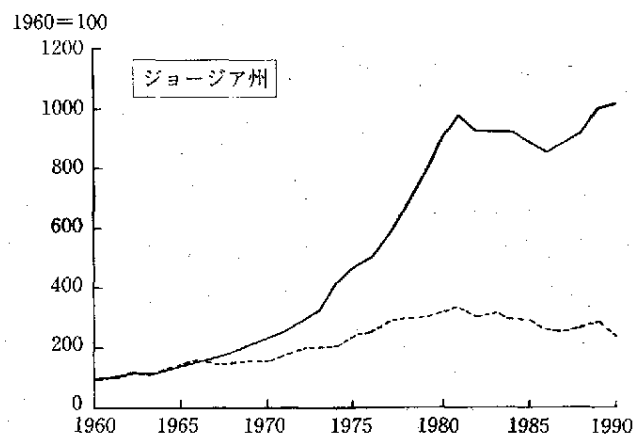
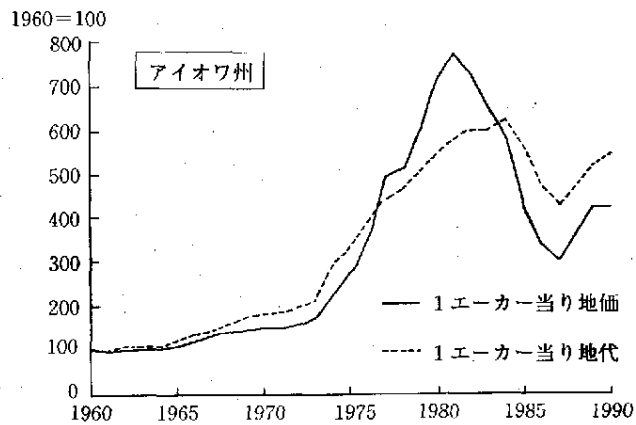
最後に、農業地代と農地価格とのかい離という現代アメリカが抱える新たな土地問題についても言及しておこう。

地価問題をあつかった第2節で、筆者は70年代の高地価傾向は、農産物価格の統騰とそれによる農業地代収入の上昇に起因するとひとまず結論づけた。ところが、近年になって、こうした理解（農地価格の変動を農業地代収入の変動の反映とみなす考え）ではとうてい説明できない事態が、全米各地、とりわけ東部諸州に現出したのである<sup>20)</sup>。

図2は1960年時点の1エーカー当たり農業地代と農地価格を100とし、その後の趨勢を折れ線グラフで示したものである。2つの事例のうち中西部のアイ

20) このことを指摘したのは、合衆国農務省の2人の研究スタッフ、J. ジョーンズとR. W. ヘクセムである。J. Jones & R. W. Hexem, Cash Rents for Farms, Cropland and Pasture: 1960-89, U. S. D. A., Statistical Bulletin, No. 813, Oct. 1990, p. 4.

図2 農業地代と農地価格の推移——1960年—1990年——



出所) J. Johnes & R. W. Hexem, *op. cit.*, p. 19, p. 31.  
J. Johnes & P. N. Canning, *op. cit.*, p. 21, p. 33.

オワ州については、1970年代の地代上昇期に地価も上昇し、80年代の地代下降期には地価もまた下落しており、2本の折れ線グラフの変動は、ほぼ照応した関係にある。ところが、南部大西洋岸諸州に位置するジョージア州の場合には、

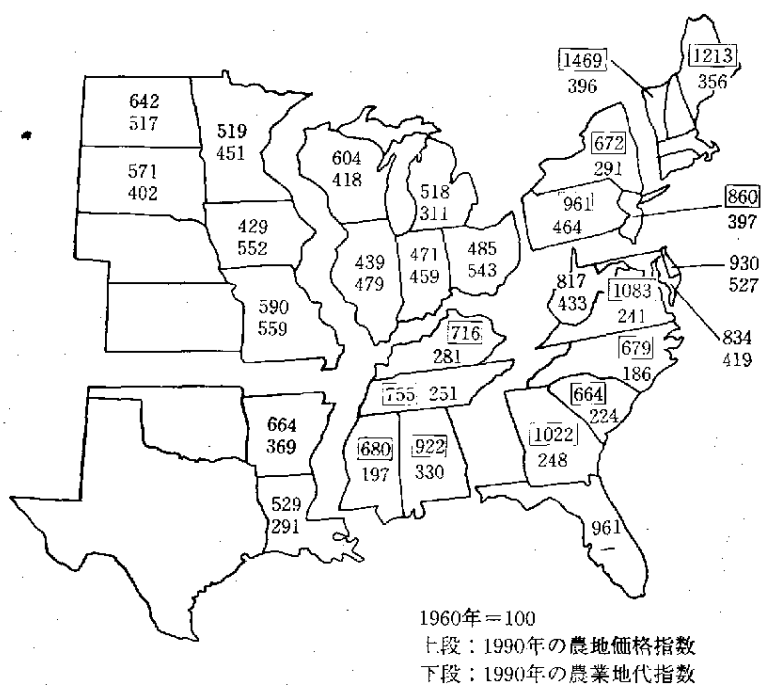
図2から自明のように、地代水準と地価水準は70年代初頭まではほぼ照応した関係にあったが、それ以降は両者の照応関係が崩れ、農地価格だけがひとり急上昇していく。つまり、アイオワ州については、第2節で検証したように農地価格の変動を農業地代収入変動の反映と解することができるが、ジョージア州での農地価格高騰の原因は、別の点に求めざるをえなくなっている。

次の図3は、図2で示した相異なる2つの傾向が、全国各地でそれぞれどのように発現しているのかを検証するために作成したものである。前図と同様、1960年時点の農業地代と農地価格を100とし、30年後の1990年時点の地代と地価の変動指数を各州ごとに記入したものである（1960年時点から地代と地価双方のデータが公表されている州——具体的には合衆国のほぼ東半分の諸州——のみをとりあげた）。

この図をみて誰もがすぐ気づくように、北東部から南部地方——具体的には南部の2つの地域、即ち南部大西洋岸諸州と中部南東諸州——にまで及ぶ広大な地域では、すでに州平均の農地価格が農業地代の上昇率をはるかにうまわる勢いで高騰している。こうした農地価格水準と農業地代水準とのかい離傾向、言い換えれば、農業収益還元地価水準（農業地代の年間収入額を資本還元してえられる価格水準）に比して法外に高い実勢農地価格の形成、このような事態がなぜ発生したのだろうか。本稿ではこの点に立ち入って検討する余裕はないが、筆者の現時点での暫定的結論を要約すると、都市的土地利用の際限ない拡大にともなって、住宅地や工業用地でのハイレベルの地価水準が、農地にまで波及したことの反映であろう。

広大な国土を有し、総じて都市的土地利用区域と農業的土地利用区域とが判然と区分けされている合衆国では、さきのジョージア州にみられるような傾向が発生する農地はごくまれで、大都市に隣接するほんのひと握りの農地に限られると、これまでは考えられてきた。ところが、近年になって都市的開発の波は、東海岸から内陸部奥深くにまで、あるいは北東部の大都市からサン・ベルトにまで押し寄せ、住宅団地や工業団地の大々的建設、高速道路や飛行場、学

図3 農業地代と農地価格の変動率——1960年と1990年——



注) (1) ニュージャージーとサウスダコタ両州は1989年の指数。  
 (2) 地価の数字を4角で囲んでいる州は、地価指数が地代指数を2倍以上上回っている州。  
 出所) 図2と同じ。

校など種々の公共施設の建設、ゴルフ場をはじめとする各種レクリエーション施設の建設等々が急ピッチで進んだ結果、図3にみられるような面的広がりをもつ高地価地帯が形成されたのである<sup>21)</sup>。

世紀の転換期をまえにして、農業における高地価問題が、大国アメリカにもひたひたと押し寄せてきている。

21) さしあたり、急ピッチで進む合衆国の都市的開発と農地転用の拡大状況を素描した、A. V. Krebs, op. cit., pp. 65-67を参照。